

Українська академія аграрних наук
Академія економічних наук України
Національний науковий центр
“Інститут аграрної економіки”

ТРАНСФОРМАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН ДО РИНКОВИХ УМОВ

Матеріали
Одинадцятих річних зборів
Всеукраїнського конгресу вчених
економістів-аграрників
26-27 лютого 2009 року

Орендні земельні відносини у новостворених господарських формуваннях та напрями їх удосконалення

В Україні законодавчо відроджено приватну власність на землю та її оренду. На сучасному етапі оренда дозволяє оптимізувати розміри землекористування новостворених аграрних формувань, матеріально підтримати за рахунок орендної плати сільське населення, наповнювати доходну частину місцевих бюджетів шляхом передачі в оренду земель державної і комунальної власності.

Оренда землі, замість її купівлі, забезпечує орендареві істотну економію стартових коштів, дозволяє швидше пристосуватися до коливань ринкової кон'юнктури та проявити свої кращі підприємницькі риси. Орендний механізм сприяє залученню у господарський обіг ділянок, реальні власники яких з тих чи інших причин не можуть або не бажають самостійно господарювати на них.

Переломним етапом у розвитку оренди землі став Указ Президента України від 3 грудня 1999 року "Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки". Ним врегульовано оренду земельних часток (паїв), спрощено порядок реєстрації договорів оренди, що дало можливість значно прискорити темпи створення нових агроформувань, заснованих на базі приватної власності на землю. Відповідно до його положень сільськогосподарські підприємства, починаючи з 2000 року, відображають площі орендованих земель у обліку, а орендну плату - у собівартості сільськогосподарської продукції.

Починаючи з 2000 року орендні земельні відносини зайняли домінуючу позицію у сільськогосподарському виробництві, а орендна плата стала додатковим джерелом соціальної підтримки на селі. Понад 4,4 млн. селян реалізує своє право на землю через орендні відносини.

У переважній більшості угоди на оренду укладено з тими господарствами, де отримано земельні паї. Терміни дії договорів різні, в основному в Україні переважає короткострокова оренда терміном до 5 років і лише 27% припадає на довгострокову, терміном більше 6 років. З позиції власників, які очікують кращих умов орендної плати, короткострокова оренда є виправданою. Проте з точки зору організації стабільного виробництва, короткострокова оренда є перешкодою для капіталовкладень у довгострокове поліпшення землі.

Тому не випадково, що за два останні роки кількість договорів оренди терміном понад 5 років зростає у два рази.

Основними проблемними питаннями оренди землі нині є: оформлення договорів оренди, їх укладення й узгодження; дотримання сторонами договірних зобов'язань у питаннях нарахування та виплати орендної плати; раціональне використання, збереження і відтворення родючості ґрунтів, виділення земельних паїв у натурі.

У процесі дослідження виявлено ряд причин, що стримують розвиток орендних земельних відносин. Умовно їх можна поділити на три групи: природні, організаційні та фінансові. Природні – викликані якісними властивостями ґрунтів і специфікою природних умов регіону. Організаційні – пов'язані із затяжним характером перехідного періоду, відсутністю конкурентного орендного середовища, домінування короткострокової оренди, низькою обізнаністю населення у своїх правах, відсутністю дієвих механізмів контролю за раціональним використанням земель, а також розвиненої інфраструктури аграрного ринку. Економічні – недостатність економічних важелів підтримки сільського господарства (механізмів залучення середньо- і довгострокових інвестицій та сприятливої дотаційної політики);

значний диспаритет між цінами на сільськогосподарську продукцію та матеріально-технічними ресурсами промислового походження, збитковість більшості підприємств.

Відомо, що грошова оцінка та відсоток від неї на сьогодні є основними чинниками, під впливом яких формується розмір орендної плати. Однак вказані чинники не є динамічними і не забезпечують можливості підвищення орендної плати. Такі можливості закладені у формуванні конкурентного орендного середовища створенням на ринку оренди землі та посиленням інформованості населення стосовно їх прав. Відсутність цього призводить до монополізації оренди землі з боку орендарів, заниження орендної плати, затримки її виплати, завищення цін на продукцію та надані послуги в рахунок орендної плати. При цьому нівелюється вплив економічної складової, в результаті чого спостерігається невідповідність між розвитком виробництва та розміром орендної плати. Половина високоприбуткових підприємств виплачують меншу орендну плату, ніж підприємства з меншими статками.

Створення нових агроформувань, господарювання яких базується на оренді, сприяє підвищенню ефективності сільськогосподарського виробництва. Так, зменшилась кількість збиткових підприємств, підвищився рівень їх рентабельності. Орендний механізм дозволяє формувати оптимальні розміри землекористування, розвиває підприємницьку діяльність у сільському господарстві.

Орендна плата є істотною складовою орендних земельних відносин.

Указом Президента України №725/2008 від 19 серпня 2008 року "Про невідкладні заходи щодо захисту власників земельних ділянок та земельних часток (паїв) встановлено рівень орендної плати не менше 3 відсотків від грошової оцінки ріллі.

На даному етапі першочергову увагу слід зосередити на дотриманні сторонами договірних зобов'язань у питаннях нарахування

та виплати орендної плати. Слід передбачити: відповідальність орендаря за невиконання договірних зобов'язань власним майном чи статутним фондом свого господарства, налагодити систему дійового контролю даних процесів, запровадити страхування ризиків, пов'язаних з орендою землі та обов'язкову реструктуризацію боргу по виплаті орендної плати з метою усунення таких негативних явищ як: завищення цін на реалізовану в рахунок орендної плати продукцію, виконані роботи та надані послуги, неврахування коефіцієнтів індексації.

Подальший розвиток орендних земельних відносин має бути спрямований на формування конкурентного орендного середовища, тобто ринку оренди земель, відпрацювання взаємовигідних правил гри між суб'єктами договору оренди: встановлення оптимального розміру орендної плати, форм її виплати, термінів оренди, дотримання сторонами договірних зобов'язань, збереження та раціонального використання орендованих земель, розробки механізмів залучення орендарями середньо- та довгострокових кредитів, удосконалення земельного законодавства. Суб'єкти орендних відносин повинні повною мірою реалізувати всі правомочності, закладені в тріаді “володіння–користування–розпорядження” земельними ділянками.

Оренда земель може стати запорукою сталого розвитку сільського господарства, потужним важелем залучення в аграрний сектор інвестицій.

Короткострокова оренда позбавляє орендарів стимулів до раціонального використання та збереження якості земель. Негативними наслідками цього є: порушення сівозмін, вирощування лише інтенсивних культур, занепад галузі тваринництва і як результат виснаження ґрунтів. Особливо негативним це може бути на Поліссі, де переважна більшість їх має кислу реакцію і без проведення меліоративних заходів та капітальних вкладень у поліпшення земель вони взагалі стануть непридатними для ведення землеробства. У зв'язку з цим слід передбачити економічне стимулювання суб'єктів орендних

відносин за збереження і підвищення родючості ґрунтів, зокрема
впровадження екологічного моніторингу та контролю, спрямованого
на використання орендарями екологічнобезпечних агротехнологій і
належне відтворення родючості ґрунтів.

Список рекомендованої літератури

1 Данкевич А.Є. Проблеми та перспективи розвитку орендних земельних відносин у сільському господарстві // Землеустрій і кадастр. – 2004. – № 1-2. – С. 88-92.

2 Данкевич А.Є. Методичні підходи щодо запровадження застави права оренди землі // Економіка АПК. – 2005. – № 3. – С. 88-93.

3 Данкевич А.Є. Оптимальні розміри сільськогосподарських землекористувань промислового типу в Україні. Економіка АПК. – 2008. - № 9. С. 34.

4 Данкевич А. Є. Напрями удосконалення земельних відносин у сільському господарстві / А. Є. Данкевич // Вісник ДААУ. – 2007. – № 1. – С. 186–193.

5 Данкевич А. Є. Удосконалення земельних відносин в аграрній сфері / А.Є. Данкевич // АгроІнКом. – 2007. – № 5–6. – С. 120–122

6 Данкевич А. Є. Розвиток земельних відносин в сільському господарстві / А.Є. Данкевич // Економіка АПК. — 2007. — № 7. — С. 47-50.

7 Данкевич А.Є. Методологічні основи розвитку бюджетування у сільському господарстві / А.Є. Данкевич // Економіка АПК. – 2008. – № 6. – С. 64–69.

8 Данкевич А.Є. Ефективність використання орендованих земель у сільськогосподарських підприємствах // Економіка АПК. – 2003. – № 12. – С. 36-40.

ЗМІСТ

Вступ	3
Передумови трансформації земельних відносин: формування нормативно-правової бази та науково-методичного забезпечення земельної реформи	5
Результати реформування земельних відносин та його соціально-економічна ефективність	16
Ефективність використання земель у реформованих сільськогосподарських підприємствах	18
Орендні земельні відносини у новостворених господарських формуваннях та напрями їх удосконалення	25
Методичні підходи і принципи застави права оренди земельних ділянок	29
Основні засади формування та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення	36
Нормативна грошова оцінка земель у механізмі регулювання земельних відносин	44
Родючість ґрунтів та екологічнобезпечне використання сільськогосподарських земель	53
Ринок засобів хімізації в нових умовах господарювання	61
Особливості приватизації і використання меліорованих земель ..	71
Основні напрями наукового забезпечення подальшого розвитку земельних відносин	79
Додатки	82

НАУКОВЕ ВИДАННЯ

ТРАНСФОРМАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН ДО РИНКОВИХ УМОВ

Матеріали

Одинадцятих річних зборів Всеукраїнського
конгресу вчених економістів-аграрників
26-27 лютого 2009 р.

У підготовці матеріалів взяли участь:

П.Т. Саблук, М.М. Федоров, В.Я. Месель-Веселяк (науково-методологічне і методичне забезпечення та загальна редакція), С.Г. Корчинська, О.А. Корчинська, Н.А. Солов'яненко, М.П. Снопко, О.В. Ходаківська, А.Є. Данкевич, А.М. Москаленко.

Верстка та дизайн: А.П. Кагал

Підп. до друку 23.02.2009. Формат 60×84¹/16. Папір офсетний.
Ум. друк. арк. 7,3. Обл.- вид. арк. 6,2. Тираж 300 пр. Зам. 33.

Видання та друк – Національний науковий центр “Інститут аграрної економіки”
03680, м. Київ-680, вул. Героїв оборони, 10.

Свідоцтво суб'єкта видавничої справи ДК № 2065 від 18.01.2005 р.